



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：云鼎司法评字 2022（05）0016 号

估价项目名称：保山市隆阳区永昌街道办事处九龙路 166 号九
龙新天地 4 幢 C301 号等 4 套房地产市场价格
评估

估价委托人：云南省保山市中级人民法院

房地产估价机构：云南鼎立房地产土地资产评估有限责任公司

资格等级：壹级（云建房证估字第 50 号）

注册房地产估价师：王 波（注册号：5320080003）

宗 云（注册号：5320100032）

估价报告出具日期：二〇二二年五月十六日

致估价委托人函

云南省保山市中级人民法院：

承蒙贵方委托，我公司对位于保山市隆阳区永昌街道办事处九龙路 166 号九龙新天地 4 幢 C301 号等 4 套房地产市场价格进行评估，估价对象基本信息如下表：

序号	估价对象	房产证号	所有权人	用途	所在层数 / 总层数	建筑面积 (m ²)
1	保山市隆阳区永昌街道办事处九龙路 166 号九龙新天地 4 幢 C301 号	00046690	林存国	住宅	3/5	148.08
2	保山市隆阳区永昌街道办事处九龙路 166 号九龙新天地 4 幢 C302 号	00046691	蒋敏飞	住宅	3/5	148.08
3	保山市隆阳区兰城街道办事处保岫东路城康公寓 101 号	00030985	林存国	住宅	2/7	161.56
4	保山市隆阳区兰城街道办事处保岫东路城康公寓 102 号	00030990	林存国	住宅	2/7	158.63
合计						616.35

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：为估价人员完成实地查勘之日，即二〇二二年四月二十九日。

价值类型：市场价格，是指估价对象房地产在市场上的平均交易价格。

估价方法：比较法

估价结果：本估价机构本着独立、客观、公正的原则，根据估价目的，遵循估价原则，按照规范的估价程序，依据中华人民共和国有关法律、法规以及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），对估价对象进行了实地查看、广泛收集估价对象相关资料及有关市场资料，全面分析影响房地产市场价格因素，以及与市场价值有关的各项有利和不利因素，在满足估价的全部假设使用限制条件及有关说明下，确定估价对象于价值时点的估价结果为：

币种：人民币

总价：3271047 元

大写：叁佰贰拾柒万壹仟零肆拾柒元整
 （详见评估结果明细表）

评估结果明细表

序号	估价对象	房产证号	所有权人	用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	保山市隆阳区永昌街道办事处九龙路 166 号九龙新天地 4 幢 C301 号	00046690	林存国	住宅	3/5	148.08	6503	962964
2	保山市隆阳区永昌街道办事处九龙路 166 号九龙新天地 4 幢 C302 号	00046691	蒋敏飞	住宅	3/5	148.08	6503	962964
3	保山市隆阳区兰城街道办事处保岷东路城康公寓 101 号	00030985	林存国	住宅	2/7	161.56	4201	678714
4	保山市隆阳区兰城街道办事处保岷东路城康公寓 102 号	00030990	林存国	住宅	2/7	158.63	4201	666405
合计						616.35	-	3271047

特别提示：

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，本房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

5、估价对象财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、所分摊的土地在剩余使用年期的使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

6、至价值时点，估价对象存在依法查封等权利限制情况，但本次估价目的是

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此不考虑抵押、查封等情况对估价对象房地产市场价格的影响。

法定代表人：

云南鼎立房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二二年五月十六日

目录

估价师声明.....	- 5 -
估价假设和限制条件.....	- 6 -
估价结果报告.....	- 9 -
一、估价委托人.....	- 9 -
二、房地产估价机构.....	- 9 -
三、估价目的.....	- 9 -
四、估价对象.....	- 9 -
五、价值时点.....	- 12 -
六、价值类型.....	- 12 -
七、估价原则.....	- 13 -
八、估价依据.....	- 13 -
九、估价方法.....	- 15 -
十、估价结果.....	- 16 -
十一、注册房地产估价师.....	- 18 -
十二、实地查勘期.....	- 18 -
十三、估价作业期.....	- 18 -
附件.....	- 19 -
一、估价委托书复印件；.....	- 19 -
二、估价对象位置图；.....	- 19 -
三、估价对象实地查勘情况和现状照片；.....	- 19 -
四、估价对象权属证明复印件；.....	- 19 -
五、委托方提供的相关资料复印件；.....	- 19 -
六、可比实例位置图和外观照片；.....	- 19 -
七、估价机构《企业法人营业执照》复印件；.....	- 19 -
八、估价机构《房地产价格评估机构备案证书》复印件；.....	- 19 -
九、《注册房地产估价师注册证书》复印件。.....	- 19 -

估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】、《人民法院委托评估工作规范》的通知》（法办【2018】273号）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
5. 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
6. 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
7. 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
8. 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提，且价值时点和实地查勘日估价对象的物理、权利状况保持一致。
9. 我们假设在估价对象在法定使用年期内，该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。
10. 估价人员于 2022 年 04 月 29 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备、管道沟槽等也未进行检验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。
11. 至价值时点，云南省保山市中级人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，我司经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用等情况。

12、至价值时点，暂未发现被执行人不愿配合交付的因素，因此本次评估未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不愿配合交付等因素对评估结果的影响。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

至估价时点，估价对象存在担保物权及被查封等情况，但由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

由于估价委托人无法提供土地使用届满后地上建筑物的处理方式，估价人员通过各种渠道也未找到该宗地到期后地上建筑物对应的处理条款，根据估价对象周边同类房地产的一般情况，评估中以土地使用权届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物为估价前提，如上述情况发生变化，则估价结果需作相应调整。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告书仅为委托方基于本次估价目的提供参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

2. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

3. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

4. 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年，即 2022 年 05 月 16 日至 2023 年 05 月 15 日。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5. 在本项目测算过程中，考虑到实际可操作性，依据《财政部国家税务总

局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号),本次评估增值税按简易方式处理,若有具体的增值税进项抵扣税额,则该税项应作相应调整,估价结果也应相应调整。

6. 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值,包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及室外附属工程价值,不包括可移动的家具、电器等物品价值。

7、本报告书由正文和附件两部分共同组成,不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失,本估价机构不承担责任。

8、本报告的最终解释权由本估价机构所有。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：云南省保山市中级人民法院

承办人：李平

联系电话：15025043523

二、房地产估价机构

名称：云南鼎立房地产土地资产评估有限责任公司

住所：云南省昆明市盘龙区青云街道办事处世博生态城低碳中心IIIB 栋 10 层 1001 号

法定代表人：赵俊飞

资格等级：壹级

备案证书编号：云建房证估字第 50 号

有效期限：自 2021 年 3 月 19 日至 2024 年 3 月 19 日

统一社会信用代码：91530103738098067L

电话：(0871) 63160601

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、所分摊的土地在剩余使用年期的使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本状况

根据委托方提供的产权资料，本次估价对象为保山市隆阳区永昌街道办事处九龙路 166 号九龙新天地 4 幢 C301 号等 4 套房地产，包括房屋的所有权和所分摊的土地在剩余使用年期的使用权，以及房屋内部装修。具体如下：

1、 估价对象区位状况

估价对象	九龙路 166 号九龙新天地 4 幢 C301 号、C302 号
地理位置	估价对象位于保山市隆阳区永昌街道，其所在小区四至为：东临九龙路，西临兰城路，南临完美世界影城，北临交通小区，地理位置较好。
道路通达度	估价对象周边有主要道路有九龙路、兰城路，九龙路为主要出行道路，无交通管制，道路通达度较好。
交通便捷度	估价对象门口公交车有 4 路、12 路、22 路、2 路、2 路 A、10 路、11 路、17 路等多路公交车，便捷度较优
公共配套情况	估价对象周边有保山第三小学，保山市第二人民医院、保山市中医医院，保山百大超市、大尔多生活超市，工商银行（保山东路支行）、邮政储蓄银行、农业银行等配套设施，生活配套服务设施完善，社区成熟度高。
周围环境状况	估价对象周边有丰乐小区、园丁小区、新乐小区、拱北小区等住宅区，人口密度较高，治安状况良好，自然环境一般，人文环境一般
所处楼幢	4 幢
楼层	3

估价对象	兰城街道办事处保岫东路城康公寓 101 号、102 号
地理位置	估价对象位于保山市隆阳区兰城街道，其所在小区四至为：东临永昌路，西临无名巷，南临无名巷，北临保岫东路，地理位置较好。
道路通达度	估价对象周边有主要道路有永昌路、保岫东路，无交通管制，道路通达度较好。
交通便捷度	估价对象门口公交车有 16 路、5 路、6 路、7 路、8 路、10 路、11 路、17 路、22 路等多路公交车，便捷度较优
公共配套情况	估价对象周边有保山交通幼儿园、隆阳区第六小学，保山市中医医院、隆阳区妇幼保健院，汇聚生活超市、大尔多生活超市，工商银行（保山隆阳支行）、富滇银行等配套设施，生活配套服务设施完善，社区成熟度高。
周围环境状况	估价对象周边有丰乐小区、永昌兰郡小区、永宁小区等住宅区，人口密度较高，治安状况良好，自然环境一般，人文环境一般
所处楼幢	-
楼层	2

2、 估价对象实物状况

估价对象名称	九龙路 166 号九龙新天地 4 幢 C301 号、C302 号			
建筑面积 ^m ²	148.08/148.08	建筑结构	钢混结构	
楼宇总层数	5	所在层数	3	
朝向	南北	景观	小区绿化	
实际用途	住宅	空间布局/户型	3 房 2 厅 1 厨 2 卫	
装修情况	公共部分装修情况			
	外墙	涂料	内墙	乳胶漆刷白
	单元门	语音对讲	窗	塑钢窗
	估价对象自身装修状况			
	门	入户门防盗门、内门木门		

	地面	客厅地砖, 卧室木地板		
	顶棚	乳胶漆		
	墙面	乳胶漆		
	厨房	地砖地面, 墙面: 瓷砖满贴, 屋顶: 铝扣板吊顶, 橱柜: 橱柜、吊柜、操作台		
	卫生间	地砖地面、瓷片到顶、铝扣板吊顶		
设备设施	水电	暗设	电梯	无
	管道煤气	-	消防	灭火器
使用与维护	竣工年代	约建成于 2007 年	成新度	8 成
	使用状况	自住		
	维护与保养	维护与保养状况正常		
	物业管理	有物管, 管理水平较好		
注: 目前两套住宅打通, 所在楼层有露台				

估价对象名称	兰城街道办事处保岫东路城康公寓 101 号、102 号			
建筑面积 ^{m²}	161.56/158.63	建筑结构	钢混结构	
楼宇总层数	7	所在层数	2	
朝向	东、北	景观	小区绿化	
实际用途	住宅	空间布局/户型	错层	
装修情况	公共部分装修情况			
	外墙	涂料	内墙	乳胶漆刷白
	单元门	语音对讲	窗	塑钢窗
	估价对象自身装修状况			
	门	入户门防盗门、内门木门		
	地面	客厅地砖, 卧室地毯、地砖		
	顶棚	乳胶漆		
	墙面	乳胶漆、墙纸		
	厨房	地砖地面, 墙面: 瓷砖满贴, 屋顶: 铝扣板吊顶		
	卫生间	地砖地面、瓷片到顶、铝扣板吊顶		
设备设施	水电	暗设	电梯	无
	管道煤气	-	消防	灭火器
使用与维护	竣工年代	约建成于 2004 年	成新度	7 成
	使用状况	空置		
	维护与保养	维护与保养状况一般		
	物业管理	有物管, 管理水平一般		
注: 目前两套住宅仅有一道共用入户门, 异形房较多				

3、 估价对象权益状况

估价对象名称	九龙路 166 号九龙新天地 4 幢 C301 号、C302 号
房产权益状况	

产权证号	00046690、00046691		
所有权人	林存国/蒋敏飞	共有情况	-
证载用途	住宅	实际房屋用途	住宅
用益物权情况	未登记	担保物权情况	未登记
租赁或占用情况	无	拖欠税费情况	无
查封等情况	云南省保山市中级人民法院等法院查封		
城市规划限制	无	物业服务水平	较好
分摊土地权益状况			
产权证号	保国用(2010)字第01110号/保国用(2010)字第01111号		
使用权人	-	共有人	-
使用权类型	出让	规划用途	-
使用权终止日期	2056年1月23日		

估价对象名称	兰城街道办事处保岷东路城康公寓 101 号、102 号		
房产权益状况			
产权证号	00030985、00030990		
所有权人	林存国/林存国	共有情况	-
证载用途	住宅	实际房屋用途	住宅
用益物权情况	未登记	担保物权情况	未登记
租赁或占用情况	无	拖欠税费情况	无
查封等情况	云南省保山市中级人民法院等法院查封		
城市规划限制	无	物业服务水平	较好
分摊土地权益状况			
产权证号	隆国用(2006)字第01093号/隆国用(2006)字第01094号		
使用权人	-	共有人	-
使用权类型	出让	规划用途	-
使用权终止日期	2045年8月22日		

五、价值时点

经与委托方协商确定，本次价值时点选择为现场勘查日期，既为二〇二二年四月二十九日。

六、价值类型

1. 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

2. 价值定义

市场价格，是指估价对象房地产在市场上的平均交易价格。

3. 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点,满足估价假设和限制条件下包括建筑物、所分摊的土地在剩余使用年期的使用权,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;付款方式是一次性付清房价款;房屋面积内涵是建筑面积;开发程度为现房。

七、估价原则

报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

独立、客观、公正原则: 要求估价机构和估价人员具有完全独立性,从客观实际出发,公平正直的进行估价;

合法原则: 估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑规格的要求,即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价;

价值时点原则: 房地产市场是不断变化的,同一宗房地产在不同时间往往会有不同的价格,价值与时间密不可分,估价通常是求取估价对象在某一特定时间的价值;

替代原则: 根据经济学原理,同一市场上效用相同的商品价格趋于一致,这一原理同样适用于房地产市场。在评估房地产价格时,可以运用效用相近且已知价格的房地产,与待估房地产进行比较,对其差别加以适当的修正,从而确定待估房地产的价值;

最高最佳使用原则: 估价结果应是在估价对象最高最佳使用下的价值,最高最佳使用是指在法律上许可、技术上可能、经济上可行,能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

八、估价依据

1、 本次评估所依据的有关法律、法规和部门规章

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号,2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中

华人民共和国土地管理法》的决定》第三次修正);

(3) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,自2016年12月1日起施行);

(4) 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第45号,中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过,自2021年1月1日起施行);

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过,现予公布,自2008年1月1日起施行,2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正);

(6) 《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》(国家税务总局公告2016年第70号,自2016年11月10日实施);

(7) 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

(8) 《财政部 国家税务总局 关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》(财税〔2016〕12号);

(9) 《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》(国家税务总局公告2019年第4号);

(10) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释〔2004〕16号);

(11) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15号,自2018年9月1日起施行);

(12) 《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估协会、中国珠宝首饰首饰行业协会、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》(法办【2018】273号);

(13) 《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估协会、中国珠宝首饰首饰行业协会、关于印发《人民法院委托评估专业技术评审工作

规范》的通知》(法办〔2019〕364号);

(14) 其他相关配套法规。

2、 本次估价采用的估价标准

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), 2015年12月1日起实施;
- (2) 《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】;
- (3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》, 2021年9月1日起施行。

3、 委托方提供的有关资料

- (1) 云南省保山市中级人民法院出具的评估委托书;
- (2) 其他相关资料。

4、 估价机构和估价人员现场勘查及调查了解所掌获的有关资料

- (1) 估价人员到当地产权管理部门获取的查档资料;
- (2) 估价人员现场查勘、拍照和记录;
- (3) 估价机构掌握的房地产市场交易信息;
- (4) 区域内的建筑工程造价信息;
- (5) 估价对象周围房地产投资回报情况;
- (6) 人民银行公布的资金存、贷款利率;
- (7) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、 估价方法

1、 评估方法的选用

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种方法。

根据《房地产估价规范》，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

在确定估价方法时，我们基于以下考虑：

- (1) 估价对象法定用途为住宅，现实用途为住宅，周边类似房地产市场交易

活跃，交易案例丰富，适宜采用比较法；

(2) 估价对象为具有收益或潜在收益的物业，但目前保山市的住宅性物业交易市场存在泡沫，租售比例严重偏离，且不易确定潜在的经营收益，故无法采用收益法；

(3) 近几年，保山市房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平；

(4) 估价对象为为已建成使用物业，且符合最高最佳使用，不具备假设开发法进行估价的条件。

2、 评估方法说明

本次估价采用比较法。

(1) 比较法技术路线：通过估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，选取可比实例，建立价格可比基础，并对这些可比实例的已知价格分别进行交易情况修正、交易日期修正、区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正，以估算估价对象的客观合理价格。

其修正公式为：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×
区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据市场调查，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，结合估价对象的个别因素和使用现状，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的估价结果为人民币：

币种：人民币

总价：3271047 元

大写：叁佰贰拾柒万壹仟零肆拾柒元整

(详见评估结果明细表)

评估结果明细表

序号	估价对象	房产证号	所有权人	用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	保山市隆阳区永昌街道办事处九龙路 166 号九龙新天地 4 幢 C301 号	00046690	林存国	住宅	3/5	148.08	6503	962964
2	保山市隆阳区永昌街道办事处九龙路 166 号九龙新天地 4 幢 C302 号	00046691	蒋敏飞	住宅	3/5	148.08	6503	962964
3	保山市隆阳区兰城街道办事处保岫东路城康公寓 101 号	00030985	林存国	住宅	2/7	161.56	4201	678714
4	保山市隆阳区兰城街道办事处保岫东路城康公寓 102 号	00030990	林存国	住宅	2/7	158.63	4201	666405
合计						616.35	-	3271047

特别提示:

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则,本房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是评估对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致,可能导致评估结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致,发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内,评估报告或者评估结果未使用之前,如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5、估价对象财产范围包括建筑物(含室内二次装修)、所分摊的土地在剩余使用年期的使用权,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

6、至价值时点,估价对象存在依法查封等权利限制情况,但本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,因此不考虑抵押、查封等情况对估价对象房地产市场价格的影响。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王 波	5320080003		年 月 日
宗 云	5320100032		年 月 日

十二、实地查勘期

开始于二〇二二年四月二十九日，完成于二〇二二年四月二十九日

十三、估价作业期

开始于二〇二二年四月二十九日，完成于二〇二二年五月十六日

附件

- 一、估价委托书复印件；
- 二、估价对象位置图；
- 三、估价对象实地查勘情况和现状照片；
- 四、估价对象权属证明复印件；
- 五、委托方提供的相关资料复印件；
- 六、可比实例位置图和外观照片；
- 七、估价机构《企业法人营业执照》复印件；
- 八、估价机构《房地产价格评估机构备案证书》复印件；
- 九、《注册房地产估价师注册证书》复印件。